



Aarau, 31. März 2025
GV 2022 – 2025 / 305

Botschaft an den Einwohnerrat

Sonnmattweg 6, 5000 Aarau, Parz. 47, Erwerb für ein Familienzentrum

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

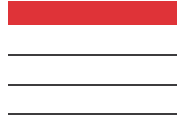
Am 27. November 2022 haben die Stimmberechtigten der Einführung des Arbeitsbereichs Frühe Kindheit zugestimmt. Der Arbeitsbereich beinhaltet neben einer Koordinationsstelle und der aufsuchenden Sozialarbeit im Frühbereich (Familienlotsinnen) auch Familienzentren in den verschiedenen Stadtteilen. Das erste Familienzentrum wurde 2021, im Rahmen eines Pilotprojekts, im Zwinglihaus in Betrieb genommen und stösst seither auf reges Interesse. Der Betrieb wurde auf einer Teilfläche zur alleinigen Nutzung sowie auf einer Fläche, die mitgenutzt wurde, umgesetzt.

2022 nahmen die Einwohnergemeinde Aarau und die Reformierte Kirchgemeinde Aarau erneut ihre Gespräche auf zur Miete des Zwinglihauses (Kirchgemeindehaus) inkl. danebenliegendem Pfarrhaus. Das Ziel war die Sicherung der Liegenschaft für den zukünftigen Betrieb des Familienzentrums und der Kindertagesstätte (im Pfarrhaus) sowie die Stärkung des Raumes für Quartierinitiativen an den Randzeiten. Die erste Verhandlungsrunde hatten die Parteien bereits 2016 geführt, damals stand der Kauf der Liegenschaft zur Diskussion. Die Verhandlungen kamen jedoch aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen nicht zum Abschluss. In der zweiten Verhandlungsrunde zwischen 2022 und 2024 ist es ebenfalls zu keiner Einigung gekommen.

Am 24. Dezember 2024 hat die Reformierte Kirchgemeinde der Stadt den Mietvertrag für die Nutzung des Zwinglihauses als Familienzentrum per 30. Juni 2025 gekündigt. Das Mietverhältnis im danebenliegenden Pfarrhaus, welches bereits seit 2009 von der Stadt an die Kita Känguru untervermietet wird und in einem separaten Vertrag geregelt ist, wurde dabei nicht gekündigt.

2. Erwerb der Liegenschaft Sonnmattweg 6

Eine mögliche und attraktive Alternative für die Weiterführung des städtischen Familienzentrums bietet die Liegenschaft Sonnmattweg 6 in Aarau, welche aktuell zum Verkauf ausgeschrieben ist. Die Gewerbeliegenschaft bietet Potential und steht im Quartier Scheibenschachen, ein wichtiges Kriterium, um die mehrjährige sozialräumliche Aufbauarbeit des Familienzentrums zu erhalten. Die Verkaufsdokumentation zur Liegenschaft befindet sich in Aktenaufgabe 1.



Der inserierte Kaufpreis der Liegenschaft beträgt 2'200'000 Franken. Die Stadt Aarau hat eine eigene Verkehrswertschätzung zur Liegenschaft Sonnmattweg 6 in Auftrag gegeben (Aktenauflage 2). Die Schätzung ergab einen Verkehrswert von 1'900'000 Franken. Nach Verhandlungen ist die Eigentümerschaft bereit, die Liegenschaft zum Kaufpreis von 1'900'000 Franken zu verkaufen.

Die Liegenschaft befindet sich in der Zone W3 und ist damit geeignet für die Nutzung als Familienzentrum. Durch die Nutzung als Familienzentrum dient die Liegenschaft einem öffentlichen Zweck und wird deshalb nicht im Finanzvermögen, sondern als Investition im Verwaltungsvermögen erworben. Aufgrund der Höhe des Kaufpreises fällt die Zuständigkeit in den Bereich des Einwohnerrats. Diese Ausgaben sind im Politikplan 2025 – 2029 nicht enthalten.



Abbildung 1: Katasterplan Sonnmattweg 6 (Parz.47)



Abbildung 2: Aufnahme Sonnmattweg 6 in Aarau

2.1. Bezug zur städtischen Immobilienstrategie

Beim vorliegenden Erwerb sind zwei Kernaussagen aus den Leitsätzen der städtischen Immobilienstrategie relevant:

- *«Mietverhältnisse mit Dritteigentümern geht die Stadt nur ein, wenn benötigte Flächen nicht rechtzeitig über eigene Flächenreserven bereitgestellt werden können oder nur für eine zeitlich begrenzte Dauer benötigt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn eine Mietlösung wesentliche Handlungsspielräume, Kosten- oder Flexibilitätsvorteile bietet.»*
- *«Bei Investitionsentscheiden sind Kosten und Nutzen des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft angemessen zu berücksichtigen. Sie sind so vorzunehmen, dass der Wert-erhalt der Liegenschaften sichergestellt ist.»*



3. Flächenbedarf Familienzentrum

Das Familienzentrum ist seit der Eröffnung im Mai 2021 hochfrequentiert und die Nutzungszahlen haben seither den Soll-Wert wiederholt um ein Mehrfaches überschritten. Sowohl die offenen Angebote ohne Anmeldung als auch diejenigen mit Anmeldung stossen auf grosses, weiterhin wachsendes Interesse. Die Nutzungsdaten der Familienzentren¹ zeigen sich gemäss den Jahresberichten der Stadt Aarau wie folgt:

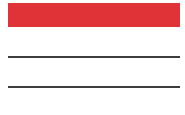
	Soll-Wert	Ist-Wert
2021 (Eröffnung im Mai)	-	1'083
2022	3'000	5'513
2023	3'000	7'872
2024	6'000	10'885

Aktuell wird das Familienzentrum im Zwinglihaus auf einer Fläche von rund 600 m² betrieben. Dabei werden 300 m² alleinige genutzt, ca. 120 m² (Eingangsbereich und Garderobe, Küche, Toiletten und Aussenlager) sowie der Saal (ca. 180 m²) werden mitbenutzt. Die parallelen Nutzungen des Saals und der Küche durch andere Anbieter führten in der Vergangenheit immer wieder zu Reibungspunkten. Was im Zwinglihaus fehlt, ist zudem Raum für Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden des Fachbereichs Kind und Familie.

Die Liegenschaft am Sonnmattweg kann in Zukunft als Hauptstandort des Arbeitsbereichs Frühe Kindheit fungieren, in welchem sich neben den Betriebsflächen für das Familienzentrum des Stadtteils Aarau Nord auch die Büroräume des gesamten Teams sowie die Hauptlagerfläche befinden. Von diesem Hauptstandort aus können auch das Familienzentrum Telli (reduzierter Betrieb) sowie weitere zukünftige Familienzentren betrieben werden, in welchen nur die Betriebsflächen (ohne Arbeitsplätze, nur reduzierte Lagerfläche) zur Verfügung gestellt werden müssen.

Weiter bietet das Familienzentrum im Sonnmattweg 6 eine Möglichkeit zur Synergienutzung mit dem ebenfalls in der Sektion Gesellschaft angesiedelten Fachbereich Alter: Die neu eingeführte Mobile Altersarbeit wird seine Tätigkeit im Stadtteil Aarau Nord in der zweiten Ausroll-Etappe aufnehmen. Die für den Stadtteil zuständige Person ist zwar aufsuchend im Quartier tätig, braucht aber ebenfalls einen Zugang zu einem Büroarbeitsplatz sowie zu Lagerfläche. Beides könnte im Familienzentrum im Sonnmattweg 6 geboten werden.

¹ Die Zahlen bilden die Besuche pro Kopf in den regulären Angeboten der Offenen Arbeit Frühe Kindheit in den Familienzentren Aarau ab. Zusätzliche Besuche finden im Rahmen der Mütter- und Väterberatung, im Rahmen von ausserordentlichen Anlässen (z.B. Frühlingsfest, Adventsanlass) sowie von Veranstaltungen der Koordinationsstelle (z.B. Alleinerziehendentreffen, Elternstammtische) oder im Rahmen von Anlässen, die in Kooperation mit Partnerinstitutionen durchgeführt werden (z.B. Erste-Hilfe-Kurs) statt – diese Besuche werden im Jahresbericht nicht ausgewiesen. Die effektive Besuchendenzahl der Familienzentren liegt somit noch höher.



4. Machbarkeit und Umbaukosten

Das Architekturbüro Fischer.Peterhans Architekten GmbH, hat im Auftrag der Stadt eine Machbarkeitsstudie für den Umbau der Liegenschaft Sonnmattweg 6 erarbeitet. Die Machbarkeit wurde am 24. Februar 2025 bestätigt (Aktenauflage 3). Auch die nötigen Umbaumaßnahmen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie inkl. Grobkostenschätzung abgeklärt (Aktenauflage 4). Auf den Seiten 4 und 5 in der Machbarkeitsstudie sind die Grundrisse nach dem Umbau ersichtlich. Das neue, normgerechte Treppenhaus im Inneren der Liegenschaft, die Aussentreppe vor dem Gebäude und die Terrasse aussen werden zusätzlich ergänzt. Des Weiteren werden bestehende Leichtbauwände entfernt. Die Statik des Gebäudes lässt dies zu und ermöglicht so ein offeneres Raumkonzept. Abgerundet wird der Umbau mit einer zusätzlich erstellten Grünfläche vor dem Haus. Damit wird im Quartier eine Fläche durch Entsiegelung ökologisch aufgewertet und es werden versickerungsfähige Grünflächen geschaffen, wo zuvor keine waren.

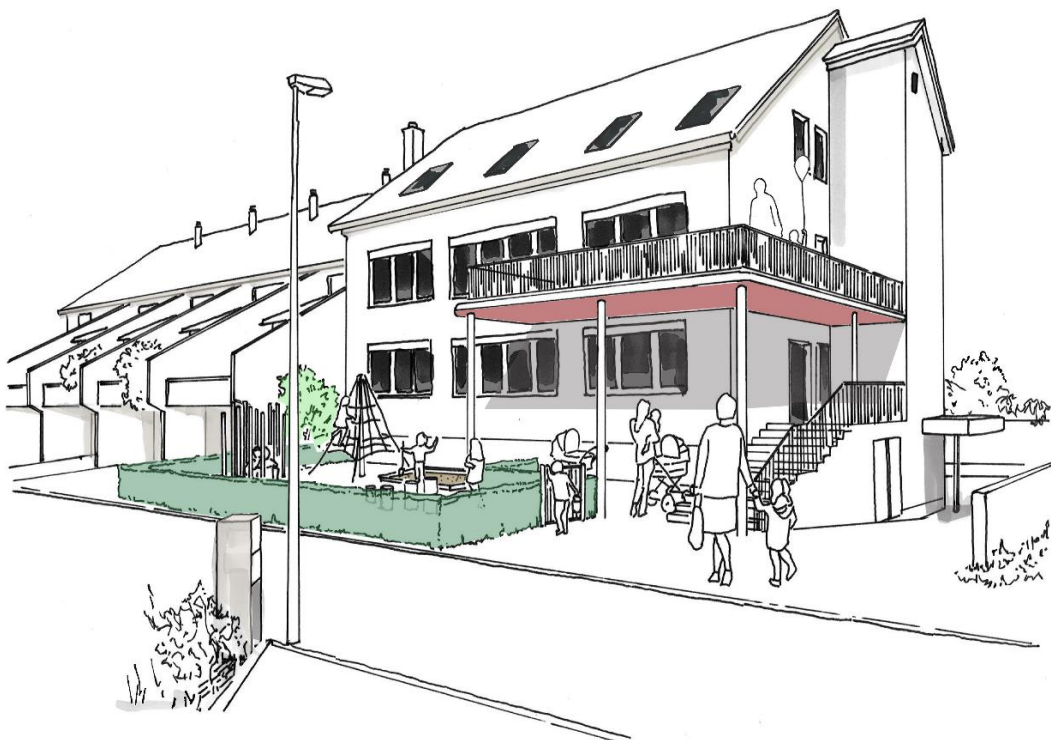


Abbildung 3: Visualisierung einer möglichen Variante des Familienzentrums Aarau Nord im Sonnmattweg 6



Die Umbaukosten belaufen sich insgesamt auf 770'000 Franken an. Diese Kosten sind im Politikplan 2025 – 2029 ebenfalls nicht enthalten und müssen deshalb auch vom Einwohnerrat separat bewilligt werden. Die Umbaukosten gestalten sich im Detail wie folgt:

BKP	Beschreibung	Betrag in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	10'000.--
2	Gebäude	515'500.--
4	Umgebung	42'000.--
5	Baunebenkosten	12'500.--
7	Offene Reserve für Unvorhersehbares (5 % von BKP 1/2/4/5/9)	60'000.--
9	Ausstattung	00.--
	Total inkl. 8.1 % MwSt. zzgl. Teuerung *	640'000.--
Zzgl.	Kostengenauigkeit +/- 20%	130'000.--
	Gesamttotal Kreditantrag	770'000.--

Tabelle 1: Umbaukosten Tabelle 1: Sonnmattweg 6, 5000 Aarau

5. Jährliche Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten gestalten sich wie folgt:

Art	Berechnung	Basis in CHF	Ansatz	Betrag/Jahr In CHF
Betriebliche Folgekosten	2.00 % der Bruttoinvestition Gebäude + BKP 2 Umnutzungsmassnahmen	2'415'500.--	2.00 %	48'310.--
Personalkosten Facility Management	Effektiv für die neuen unterhaltspflichtigen Flächen (GF Gebäude + Umgebungsfläche = 504 + 405 m ²)	909 m ²	35.40 CHF/m ² (Richtwert*)	32'180.--
Abschreibungen	35 Jahre auf Nettoinvestition BKP 1-9 (Lebensdauer von gewissen Bauteilen effektiv kürzer)	2'700'000.--	35 Jahre	77'140.--
Zinsen (kalkulatorisch)	Hypothekarischer Referenzzinssatz (Stand März 2025: 1.5 %) auf halber Investition BKP 1-9	1'350'000.--	1.5 %	20'250.--
Total Folgekosten brutto pro Jahr in CHF (gerundet)				177'900.--
Abzüglich Mietkosten Zwinglihaus	Bisherige Mietkosten Zwinglihaus	-40'000.--	100%	-40'000.--
Total Folgekosten netto pro Jahr in CHF (gerundet)				137'900.--

Tabelle 2: Folgekostenschätzung pro Jahr für den Sonnmattweg 6, 5000 Aarau

*Die genauen Personalkosten FM können erst nach Vorliegen eines Service-Level-Agreements (SLA) mit der Nutzerschaft ermittelt werden. Die konkreten Kosten werden zu gegebener Zeit im Ordentlichen Budgetprozess beantragt.



6. Zeitplan

Der weitere Zeitplan sieht, vorbehältlich der Zustimmung durch den Einwohnerrat, wie folgt aus:

- Projektierung: bis Ende 2025
- Baubewilligungsprozess: Januar – Mai 2026
- Ausschreibungen und Vergaben der Bauarbeiten: Mai – Oktober 2026
- Realisierung: November 2026 – April/Mai/Juni 2027

7. Fazit

Der Stadtrat erachtet den Kauf und Umbau der Liegenschaft Sonnmattweg 6 in Aarau als sinnvoll und notwendig und sieht darin eine Chance, damit das Familienzentrum in guter Qualität und der Nachfrage entsprechend im Scheibenschachen weitergeführt werden kann. Zudem kann durch die Entsiegelung im Quartier ein ökologischer Beitrag geleistet werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Einwohnerrat genehmigt den Kaufvertrag für die Parz. 47, Sonnmattweg 6, 5000 Aarau (Anhang 1).
2. Der Einwohnerrat bewilligt den Verpflichtungskredit für die Umnutzung der Liegenschaft Sonnmattweg 6 in Aarau in ein Familienzentrum in der Höhe von 770'000 Franken inkl. 8.1 % MwSt.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpäsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber

Anhang:

1. Kaufvertrag-Entwurf Parz. 47 vom 20.02.2025

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

1. Verkaufsdokumentation Hyrock AG
2. Verkehrswertschätzung Immobilien 4 AG
3. Machbarkeitsstudie Fischer.Peterhans Architekten AG
4. Grobkostenschätzung Umbau Sonnmattweg 6